



HUKUM PERTANAHAN DALAM ISLAM

Di dalam usaha terbaru kerajaan Pusat memburuk-burukkan kerajaan negeri Kedah, mereka telah memainkan isu cukai tanah yang kena dibayar oleh Universiti Utara Malaysia (UUM) kepada kerajaan negeri pimpinan PAS itu yang dikatakan telah dinaikkan sebanyak 10 kali ganda sejak PAS mula mengambil alih tampuk pemerintahan. UUM kini terpaksa membayar RM1.8 juta setahun berbanding RM150,000 sebelum ini, demikianlah tegas Menteri Pengajian Tinggi, Datuk Seri Mohamed Khaled Nordin sepertimana yang disiarkan oleh Utusan Malaysia pada 19 April lepas. Menteri Besar Kedah, Datuk Seri Ustaz Azizan Abdul Razak di dalam responsnya terus membidas pihak yang menimbulkan isu ini yang dikatakan tidak disandarkan kepada fakta yang tepat. Menurutnya, selama 2 tahun lepas (2006-2008), kerajaan negeri telah memberikan rebet kepada UUM dengan hanya perlu membayar sebanyak RM100,000 setahun dan kini rebet itu telah berakhir. Oleh itu, UUM perlu kembali kepada kedudukan asal iaitu perlu membayar sebanyak RM1,743,745 setahun atau 20 sen bagi satu meter persegi. Beliau berkata, setiap tahun Kerajaan Negeri menerima RM31 juta bayaran cukai tanah daripada Kerajaan Persekutuan meliputi pebagai bangunan milik kerajaan pusat termasuklah UUM [harakahdaily.net]. Undang-undang tanah di negara ini, sebagaimana yang termaktub dalam Jadual Ke-9 Perlembagaan Persekutuan, adalah terletak di bawah bidang kuasa negeri. Mungkin tidak ramai yang menyedari bahawa pengurusan undang-undang tanah di bumi Malaysia adalah berasaskan Sistem Torrens. Sistem ini dinamakan sempena nama Sir Robert Torrens yang memperkenalkannya di Australia Selatan pada tahun 1858. Sistem Torrens merupakan asas kepada sistem tanah di Malaysia dan menjadi jantung kepada Kanun Tanah Negara (KTN) 1965.

Di dalam Islam, hukum pertanahan dapat dijelaskan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pengagihan (*tauzi'*) tanah. Pada umumnya para fuqaha membahas hukum pertanahan ini dalam kitab mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Para fuqaha tersebut termasuklah Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya *Al-Kharaj*, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya *Al-Kharaj* dan Imam Abu Ubaid (w. 224 H) dengan kitabnya *Al-Amwal*. Sebahagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas masalah pertanahan dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah*. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah*. Pada masa moden kini banyak ulama yang membahas hukum pertanahan dalam perspektif Islam. Hizbut Tahrir turut membahaskan hukum pertanahan menurut Islam dengan terperinci melalui kitab pendirinya, Syeikh Taqiyuddin an-Nabhani, *Nizdamul Iqtisadi Fil Islam* dan *Asy-Syakhsiyah Al-Islamiyyah Juz II*. Isu ini juga dibincangkan di dalam kitab *Al-Amwal Fi Daulah Khilafah* karya Syeikh Abdul Qadim Zallum dan beberapa kitab lainnya seperti *As-Siyasah Al-Iqtisadiyah Al-Mutsala* dan juga kitab *Muqaddimah ad-Dustur*. Di dalam ruang yang cukup terbatas ini, Sautun Nahdhah kali ini akan menjelaskan secara ringkas hukum pertanahan dalam syariat Islam, yang dipetik dari kelima-lima kitab di atas. Para pembaca yang budiman bolehlah membuat penilaian dan perbezaan dengan undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia sekarang.

Pemilikan Tanah Dan Implikasinya

Pemilikan (*milkiyah / ownership*) dalam Islam didefinisikan sebagai *iznu asy-Syari' bi al-intifa' bil-'ain* (izin Allah SWT ke atas manusia untuk memanfaatkan suatu benda). Syariat Islam telah mengatur persoalan hak milik tanah secara terperinci, dengan mempertimbangkan dua aspek yang terkait dengan tanah iaitu (1) *raqabah al-ardh* (zat tanah), dan (2) *manfa'ah al-ardh* (manfaat tanah), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi (termasuk tanah), hakikatnya adalah milik Allah SWT semata-mata. Firman Allah, "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." [TMQ an-Nur (24):42]. Allah SWT juga berfirman, "KepunyaanNya lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." [TMQ al-Hadid (57):2]. Ayat-ayat ini menegaskan bahawa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) hanyalah Allah SWT semata-mata. Oleh yang demikian, untuk membolehkan seseorang manusia itu mempunyai hak milik ke atas tanah, ia hendaklah melalui jalan yang telah dibenarkan oleh Allah. Manusia hanya berhak ke atas tanah apabila Allah SWT sebagai Pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukumNya. Firman Allah SWT, "Dan nafkahkanlah sebahagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya." [TMQ al-Hadid (57):7]. Dalam menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurtubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahawa asal-usul kepemilikan (*aslul milki*) adalah milik Allah SWT dan bahawa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkannya (*tasarruf*) dengan cara yang diredhai oleh Allah SWT" [Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130].

Sejak Allah SWT mengutus Muhammad SAW, sehinggalah ke hari di mana Allah SWT mewariskan seisi bumi, tanah-tanah di bumi ini adalah terdiri dari tanah '*usyriah* (*al-ardhu al-'usyriyah*), tanah *kharajiyah* (*al-ardhu al-kharajiyah*) dan tanah *sulh* (*al-ardhu al-sulh*).

Tanah '*usyriah* adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah al-Munawwarah, Indonesia dan beberapa kawasan lain di Asia Tenggara (termasuk Malaysia). Termasuk tanah '*usyriah* adalah seluruh Jazirah Arab yang

ditaklukkan dengan peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (*ihya' ul mawat*). Tanah '*usyriyah* ini adalah tanah milik individu, baik zatnya (*raqabah*), mahupun pemanfaatannya (*manfa'ah*). Oleh itu, individu boleh menjualbelikannya, menggadainya, menghibahnya (pemberian percuma), mewariskannya dan sebagainya. Tanah '*usyriyah* ini jika berbentuk tanah pertanian akan dikenakan *usyr* (zakat pertanian) sebanyak 1/10 dari hasil jika diairi dengan air hujan manakala jika ia diairi dengan sistem pengairan buatan, zakatnya adalah 1/20. Jika tanah pertanian ini tidak ditanami, maka tidak terkena kewajiban zakat atasnya. Sabda Nabi SAW, "Pada tanah yang diairi sungai dan hujan zakatnya 1/10, pada tanah yang diairi dengan unta, zakatnya setengah dari 1/10" [HR Ahmad, Muslim & Abu Dawud]. Jika tanah '*usyriah* ini bukan berbentuk tanah pertanian, misalnya berbentuk tanah pemukiman penduduk, tidak ada zakat atasnya, kecuali jika tanah itu diperdagangkan, maka akan dikenakan zakat perdagangan. Jika tanah '*usyriah* ini dibeli oleh seorang non-muslim (kafir), tanah ini tidak terkena kewajiban *usyr* (zakat) kerana orang kafir tidak dibebani kewajiban zakat.

Tanah *kharajiyah* adalah tanah yang dikuasai kaum Muslimin melalui peperangan (*al-harb*), misalnya tanah Iraq, Syam, dan Mesir kecuali Jazirah Arab. Tanah *sulh* pula adalah tanah yang dikuasai melalui perdamaian (*al-sulhu*), misalnya tanah Bahrain dan Khurasan. Tanah *kharajiyah* ini adalah milik seluruh kaum Muslimin, di mana Negara, melalui Baitul Mal bertindak mewakili kaum Muslimin dalam pengelolaannya. Jadi tanah *kharajiyah* zatnya bukan milik individu seperti tanah '*usyriyah*, tetapi manfaatnya adalah milik individu. Meskipun tanah *kharajiyah* dapat diperjualbelikan, dihibahkan, dan diwariskan, namun ia berbeza dengan tanah '*usyriyah*; tanah *kharajiyah* tidak boleh diwakafkan, kerana zatnya milik negara sedangkan tanah '*usyriyah* boleh diwakafkan kerana zatnya dimiliki individu.

Jika tanah *kharajiyah* adalah berbentuk tanah pertanian, maka ia akan terkena kewajiban *kharaj* (bayaran atas tanah), iaitu pungutan yang diambil oleh Negara setahun sekali dari tanah pertanian di mana jumlah pungutannya dihitung sesuai dengan keadaan tanahnya. Baik ditanami atau tidak, *kharajnya* tetap dipungut. Bagi tanah *kharajiyah* yang dikuasai dengan perang (*al-harb*), *kharajnya* bersifat abadi (kekal hingga kiamat). Ertinya, *kharaj* tetap wajib dibayar dan tidak gugur, meskipun pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual oleh orang

kafir kepada orang Islam. Umar al-Khattab tetap memungut *kharaj* dari tanah *kharajiyah* yang dikuasainya kerana perang meskipun pemiliknya sudah masuk Islam. Tetapi jika tanah *kharajiyah* itu dikuasai dengan cara perdamaian (*al-sulhu*), maka ada dua hal yang perlu diperhatikan: (1) Jika perdamaian itu menetapkan bahawa tanah itu menjadi milik kaum Muslimin, maka *kharaj*nya bersifat abadi meskipun pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual kepada Muslim, (2) Jika perdamaian itu menetapkan tanah itu menjadi milik mereka (non-muslim), maka kedudukan *kharaj* menjadi sama seperti *jizyah*, iaitu akan gugur jika pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual kepada Muslim. Jika tanah *kharajiyah* yang ada bukan berbentuk tanah pertanian, contohnya berupa tanah yang dijadikan pemukiman penduduk, maka ia tidak terkena kewajiban *kharaj* dan zakat (*usyr*) kecuali jika tanah itu diperjualbelikan maka ia boleh terkena kewajiban zakat perdagangan.

Namun kadang-kadang terdapat keadaan di mana kedua-dua *kharaj* dan zakat (*usyr*) harus dibayar pada sebidang tanah yang sama iaitu apabila tanah *kharajiyah* yang dikuasai melalui perang (akan terkena *kharaj* abadi) dijual kepada Muslim (akan terkena zakat/*usyr*). Dalam keadaan ini, *kharaj* mestilah dibayar terlebih dahulu dari hasil tanah pertaniannya. Seterusnya jika sisanya masih mencapai *nisab*, maka zakat wajib dikeluarkan darinya.

Cara-Cara Memiliki Tanah

Menurut Islam, tanah dapat dimiliki melalui enam cara iaitu melalui (1) jual beli (2) waris (3) *hibah* (hadiah) (4) *ihya'ul mawat* (menghidupkan tanah mati) (5) *tahjir* (membuat batas pada tanah mati) (6) *iqtha'* (pemberian negara kepada rakyat). Mengenai jual-beli, waris, dan *hibah* ia merupakan suatu yang jelas. *Ihya'ul mawat* membawa pengertian menghidupkan tanah yang mati (*al-mawat*). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, ertinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercucuk tanam di atasnya, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Sabda Nabi SAW, "*Barangsiapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu menjadi miliknya*" [HR Bukhari]. *Tahjir* ertinya membuat batasan pada sebidang tanah. Nabi SAW bersabda, "*Barangsiapa membuat suatu batas pada sebidang tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya*" [HR Ahmad]. Sedangkan *iqtha'* ertinya pemberian tanah milik Negara kepada rakyat. Nabi SAW pada saat baginda tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar As-Siddiq dan Umar bin Khattab. Nabi SAW juga pernah memberikan tanah yang luas kepada Zubair bin Awwam.

Hilangnya Hak Pemilikan Tanah Pertanian

Syariat Islam menetapkan bahawa hak pemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu dibiarkan dan tidak diusahakan selama tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikannya kepada orang lain yang mampu mengelolanya. Umar bin Khattab pernah berkata, "*Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tidak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun dibiarkan.*" Umar melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang terbiar selama tiga tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi Ijma' Sahabat dalam masalah ini. Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati yang dimiliki dengan cara *tahjir* sahaja, namun ia juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain atas dasar *Qiyas* (analogi syarie) seperti tanah yang dimiliki melalui jual beli, waris, *hibah* dan lain-lain. Ini adalah kerana yang menjadi *illat* (punca kewujudan) hukum dari pencabutan hak milik bukanlah 'cara-cara' memilikinya, tetapi 'membiarkannya' selama tiga tahun berturut-turut (*ta'thil al-ardh*).

Pemanfaatan Tanah (At-Tasarruf Fi Al-Ardh)

Syariat Islam mewajibkan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sendiri dan menjadikannya produktif. Negara dapat membantunya dengan menyediakan pelbagai sarana produksi pertanian. Khalifah Umar bin Khattab pernah memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Iraq untuk pengelolaan tanah pertanian mereka. Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengelolanya, dianjurkan agar tanah tersebut diberi kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "*Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengelolanya, atau diberikan kepada saudaranya*" [HR Bukhari]. Jika pemilik tanah pertanian membiarkan tanahnya selama tiga tahun,

maka hak miliknya atas tanah tersebut akan hilang, sebagaimana yang telah diterangkan sebelum ini.

Larangan Menyewakan Tanah Pertanian

Tanah pertanian tidak boleh disewakan, baik tanah *kharajiyah* mahupun tanah '*usyriyah*, baik sewa itu dibayar dalam bentuk hasil pertaniannya mahupun dalam bentuk lainnya (misalnya wang). Rasulullah SAW bersabda, "*Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengelolanya atau memberikannya kepada saudaranya, jika ia enggan (memberikan) maka tahanlah tanahnya itu*" [HR Bukhari]. Dalam hadis sahih riwayat Muslim, Rasulullah SAW telah melarang pengambilan upah sewa (*ajr*) atau membahagi hasil (*hazhun*) dari tanah pertanian. Hadis-hadis ini dengan jelas melarang penyewaan tanah pertanian (*ijaratul ardh*). Sebahagian ulama membolehkan penyewaan tanah pertanian dengan sistem 'pembahagian hasil', yang disebut *muzara'ah*, dengan dalil bahawa Rasulullah SAW telah bermuamalah dengan penduduk Khaibar dengan sistem 'pembahagian hasil', yakni setengah hasilnya untuk Rasulullah SAW dan setengah hasilnya untuk penduduk Khaibar. Dalil ini sebenarnya tidak kuat, kerana tanah Khaibar bukanlah tanah pertanian yang kosong tetapi merupakan tanah yang sudahpun mengeluarkan hasil. Muamalah yang dilakukan Nabi SAW adalah 'pembahagian hasil' kerana merawat tanaman yang sedia ada, yang disebut sebagai *musaqat* dan bukan merupakan hasil dari tanah kosong yang baru ditanami (*muzara'ah*). Sebahagian besar tanah Khaibar adalah tanah berpohon (kurma) dan hanya sebahagian kecil sahaja yang kosong yang dapat ditanami. Larangan menyewa tanah pertanian ini adalah khusus bagi tanah yang disewakan untuk tujuan penanaman sahaja. Sekiranya tanah disewakan untuk tujuan lain seperti penternakan, pembinaan kolam ikan, tempat penyimpanan (gudang) dan sebagainya, hukumnya *jaiz* (boleh) kerana tidak ada larangan syarak dalam masalah ini.

Tanah Yang Memiliki Galian

Untuk tanah yang di dalamnya terdapat galian seperti minyak, emas, perak, tembaga dan sebagainya, ada dua hal yang perlu diperhatikan: (1) Tanah itu tetap menjadi milik individu/negara jika hasil galiannya sedikit, (2) Tanah itu menjadi milik umum jika hasil galiannya banyak. Sedikit atau banyaknya bahan galian diukur dari apakah orang ramai memerlukan galian tersebut atau tidak. Nabi SAW pernah memberikan tanah yang mengandungi galian kepada Bilal bin Al-Harits Al-Muzni [HR Abu Daud]. Ini menunjukkan bahawa tanah yang mempunyai galian boleh dimiliki individu jika jumlah galiannya sedikit. Nabi SAW juga pada suatu ketika pernah memberikan tanah yang mengandungi galian garam kepada Abyadh bin Hammal. Setelah diberitahu oleh para sahabat bahawa hasil galian itu sangat banyak, maka Nabi SAW menarik kembali tanah itu dari Abyadh bin Hammal [HR Tirmizi]. Ini menunjukkan bahawa tanah dengan jumlah galian yang besar kapasitas produksinya adalah menjadi milik umum yang mesti dikelola oleh negara dan tidak boleh dimiliki atau dikelola oleh mana-mana individu atau pihak swasta.

Khatimah

Wahai kaum Muslimin! Sesungguhnya hukum-hukum tentang tanah dan pertanahan di dalam Islam sudah pun wujud dan sempurna sejak zaman Rasulullah SAW dan para sahabat lagi dan hukum Islam ini telah diterapkan ribuan tahun lamanya hinggalah Daulah Khilafah diruntuhkan pada 28 Rajab 1342H (3 Mac 1924). Selepas lenyapnya Daulah Islam, maka segala penerapan hukum Islam turut sirna bersamanya, termasuklah hukum-hukum tentang pertanahan. Hukum Islam yang mulia ini seterusnya diganti dengan hukum kufur penjajah dan hukum kufur penjajah ini terus berlanjutan hingga kini kerana dipertahankan oleh pemerintah dari satu generasi hinggalah ke satu generasi dan dari kerajaan Pusat hinggalah ke kerajaan negeri. Berdasarkan nas yang jelas, sesungguhnya kedudukan undang-undang tanah di Malaysia tidak berjalan sesuai dengan kehendak Allah dan RasulNya, tetapi berjalan sesuai dengan kehendak Lord Reid dan sesuai dengan kehendak ahli Parlimen dan ahli Dewan Undangan Negeri yang menggubalnya. Maka oleh itu, bagi mendapatkan keredhaan Allah SWT, marilah kita sama-sama berusaha untuk mengembalikan semula segala hukum-hukum Islam ini dengan jalan menegakkan kembali Negara yang akan menerapkannya yakni Negara Khilafah ar-Rasyidah Ala Minhaj Nubuwwah.